



Александрo-Невская районная Дума  
Рязанской области

## РЕШЕНИЕ

от 17 февраля 2016 года

р.п. Александрo-Невский

№ 130

**Об утверждении методик определения арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования – Александрo-Невский муниципальный район Рязанской области**

Рассмотрев проект решения «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования – Александрo-Невский муниципальный район Рязанской области», внесенный главой муниципального района, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования - Александрo-Невский муниципальный район Рязанской области, Александрo-Невская районная Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить методику определения арендной платы за пользование объектами недвижимости (кроме сооружений) согласно приложению 1 к настоящему решению.
2. Утвердить методику определения арендной платы за пользование имуществом комплексом согласно приложению 2 к настоящему решению.
3. Настоящее решение направить главе муниципального района для подписания и опубликования.
4. Действия настоящего решения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 января 2016 года..

Председатель районной Думы

Н.Ф.Шмелева

Глава муниципального района

В.Ф.Оводков

## **МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

### I. Общие положения

Настоящая методика разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законами Рязанской области "О порядке определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области", "О порядке сдачи в аренду государственного имущества Рязанской области".

Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования – Александрo-Невский муниципальный район Рязанской области с использованием следующих методов:

метода массовой оценки;

метода определения арендной платы за предоставляемые на условиях почасового пользования объекты недвижимости.

### II. Метод массовой оценки

1. Метод массовой оценки применяется для определения арендной платы за объекты недвижимости (здания, части зданий), являющиеся предметом договора аренды.

2. Для определения арендной платы за пользование объектами недвижимости методом массовой оценки используются следующие исходные данные:

1) местоположение объекта недвижимости;

2) общая полезная площадь сдаваемого в аренду объекта недвижимости в квадратных метрах;

3) занимаемые этажи;

4) состояние объекта недвижимости, определяемое арендодателем (балансодержателем);

5) тип здания, в котором находится объект недвижимости;

6) наличие элементов благоустройства (техническое обустройство здания);

3. Порядок расчета арендной платы:

1) арендная плата за пользование объектом недвижимости (АПн) определяется по формуле:

$$АПн = Арасч \times S \text{ (руб.)},$$

где

Арасч - расчетная ставка аренды за один квадратный метр в год (руб.);

S - общая полезная площадь сдаваемого в аренду объекта недвижимости (кв. м).

Общая полезная площадь сдаваемого в аренду объекта недвижимости включает площадь помещений, основную и вспомогательную, согласно техническому паспорту здания, за исключением балконов, террас, веранд, лоджий, переданных арендатору по договору аренды для осуществления вида деятельности, указанного в договоре аренды;

2) расчетная ставка аренды за один квадратный метр в год (Арасч) рассчитывается по формуле:

$$Арасч = Абаз \times Км \times Кп \times Кэ \times Кс \times Кт \times Кб \text{ (руб.)},$$

где

Абаз - базовая ставка аренды за один квадратный метр в год (руб.);

Км, Кп, Кэ, Кс, Кт, Кб - коэффициенты, характеризующие объект недвижимости:

Км - коэффициент местоположения;

Кп - коэффициент площади;

Кэ - коэффициент этажа;

Кс - коэффициент состояния;

Кт - коэффициент типа здания;

Кб - коэффициент благоустройства.

4. Определение значений исходных данных для расчета арендной платы:

1) значение базовой ставки за один квадратный метр в год (Абаз) утверждено Решением Александрo-Невской районной думы от 28.09.2015 г. № 104, составляет 1000 руб.;

2) коэффициент местоположения (Км) на основании местоположения недвижимости определяется по таблице 1:

Таблица 1

Номер зоны	Характеристика и состав зоны	Коэффициент местоположения (Км)
Зона 1	Р.п. Александрo-Невский	1,0
Зона 2	Населенные пункты Александрo-Невского района, расположенные на расстоянии до 10 км от районного центра	0,8
Зона 3	Населенные пункты Александрo-Невского района, расположенные на расстоянии более 10 км от районного центра	0,6

3) коэффициент площади (Кп) определяется по таблице 2:

Таблица 2

Арендуемая площадь	Коэффициент площади (Кп)
До 50 кв.м	1,0
50-100 кв.м	0,9
100-200 кв.м	0,8
Свыше 200 кв.м	0,7

4) коэффициент этажности (Кэ) определяется по таблице 3:

Таблица 3

Характеристика занимаемого этажа	Коэффициент этажности (Кэ)
1-й этаж	1,0
2-й этаж	0,9
3-й этаж	0,8

5) коэффициент состояния (Кс) определяется по таблице 4:

Таблица 4

Состояние	Коэффициент состояния (Кс)
Отличное	1,3
Нормальное	1,0
Удовлетворительное	0,7
Неудовлетворительное	0,5

Примечания:

а) отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта;

б) нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов);

в) удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах

между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20%

поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов);

г) неудовлетворительное - объект нежилого фонда в текущем состоянии непригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки.

б) коэффициент типа здания (Кт) определяется по таблице 5:

Таблица 5

Тип здания	Коэффициент типа здания (Кт)
Кирпичное здание	1,0
Деревянное здание	0,8
Смешанные материалы	0,7

7) коэффициент благоустройства (Кб) определяется по таблице 6:

Таблица 6

Элементы благоустройства	Коэффициент благоустройства (Кб)
Отсутствие электроснабжения	0,5
Отсутствие водоснабжения	0,9
Отсутствие горячего водоснабжения	0,9
Отсутствие канализации	0,8
Отсутствие отопления	0,6

Примечания:

а) считается, что водоснабжение, горячая вода и (или) канализация в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение;

б) при наличии элемента благоустройства соответствующий коэффициент принимается равным 1,0.

### III. Метод определения арендной платы за предоставляемые на условиях почасового пользования объекты недвижимости

1. Метод определения арендной платы за предоставляемые на условиях почасового пользования объекты недвижимости применяется для расчета арендной платы по объектам недвижимости при условии их использования не более четырех часов в сутки одним арендатором.

2. Определение расчетной ставки арендной платы в рамках настоящей методики производится в расчете на один нормо-час. Один нормо-час соответствует одному часу аренды одного объекта недвижимости.

3. Для определения арендной платы используются следующие исходные данные:

1) местоположение объекта недвижимости;

2) объемно-планировочные параметры (площадь, высота потолка, вместимость);

3) состояние объекта недвижимости (для спортивных залов - качество покрытия пола и разметки, наличие дополнительных улучшений);

4) наличие элементов благоустройства (отопления, канализации, водопровода, электроснабжения), а также обеспеченность объекта недвижимости душем, унифицированными стационарными посадочными местами (скамейками, стульями, мягкими креслами), звуковой и световой аппаратурой, экраном и кинопроектором - для помещений соответствующего назначения;

5) период аренды (количество часов использования объекта недвижимости арендатором в течение месяца);

4. Порядок определения арендной платы:

1) арендная плата за арендуемый объект недвижимости (АПн) определяется по формуле:

$$АПн = Арасч \times В \text{ (руб.)},$$

где

Арасч - расчетная ставка аренды за один нормо-час (руб.);

В - время использования объекта недвижимости в течение календарного года (час.);

2) расчетная ставка аренды (Арасч) за один нормо-час рассчитывается по формуле:

$$Арасч = АБрын \times Ка \text{ (руб.)},$$

где

АБрын - базовая рыночная ставка аренды в расчете на один нормо-час для каждого типа объектов недвижимости (руб.);

Ка - коэффициент, характеризующий конкретные параметры арендуемого объекта и период его использования;

3) коэффициент, характеризующий конкретные параметры арендуемого объекта и период его использования, (Ка) рассчитывается по формуле:

$$Ка = Коп \times Кс \times Кб \times Кпа \text{ (руб.)},$$

где

Коп - объемно-планировочный коэффициент;

Кс - коэффициент состояния;

Кб - коэффициент благоустройства;

Кпа - коэффициент периода аренды.

5. Определение исходных данных для расчета арендной платы:

1) значение базовой рыночной ставки аренды в расчете на один нормо-час (АБрын) за пользование арендуемым объектом для каждого типа объектов недвижимости (спортивные залы, аудиторные помещения, актовые залы, зрительные залы, помещения в учреждениях), а также значения объемно-планировочного коэффициента, коэффициентов состояния, благоустройства и периода аренды определены на основании результатов исследования рынка недвижимости Рязанской области с использованием методов математического анализа;

2) значения базовых рыночных ставок аренды в расчете на один нормо-час (АБрын) за пользование арендуемым объектом для каждого из типов объектов недвижимости (спортивные залы, аудиторные помещения, актовые залы, зрительные залы, помещения в учреждениях) определяются на основании данных, приведенных в таблице 7:

Таблица 7

Типы объектов недвижимости	Базовая рыночная ставка аренды в расчете на один нормо-час (руб.)	
	Районный центр	Остальные населенные пункты
Спортивные залы	305,0	257,0
Актовые залы	397,0	281,0
Зрительные залы	312,0	228,0
Помещения в учреждениях	74,0	53,0

3) объемно-планировочный коэффициент (Коп) в зависимости от типов объектов недвижимости (спортивные залы, аудиторные помещения, актовые залы, зрительные залы, помещения в учреждениях) определяется по таблице 8:

Таблица 8

Масштаб, площадь	Объемно-планировочные параметры (масштаб, площадь, вместимость)	Коэффициент Коп
Спортивный зал		
Малый	Зал менее 23 м в длину и (или) потолки менее 4 м	0,8
Стандарт	Зал от 23 до 30 м в длину и потолки от 4 до 5 м	1,0
Большой	Зал более 32 м в длину и потолки более 5 м	1,1
Актовые и зрительные залы		
Малый	до 100 человек	0,9
Стандарт	от 100 до 150 человек	1,0
Большой	более 150 человек	1,2
Помещения в учреждениях		
Малое	до 10,0 кв. м	0,9
Стандарт	10 - 20 кв. м	1,0
Большое	более 20,0 кв. м	1,3

4) коэффициент состояния (Кс) определяется по таблице 9:

Таблица 9

Состояние	Параметры	Коэффициент Кс
1	2	3
Спортивный зал		
Удовлетворительное	Низкое качество покрытия пола, стертая разметка	0,9
Нормальное	Хорошее качество покрытия пола, хорошая разметка	1,0
Отличное	Хорошее качество паркета, хорошая разметка, дополнительные улучшения	1,2
Актовые и зрительные залы		
Удовлетворительное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах	0,7

	установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов)	
Нормальное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов)	1,0
Отличное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта	1,3
Помещения в учреждениях		
Удовлетворительное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов)	0,8
Нормальное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов)	1,0
Отличное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта, более 20,0 кв. м	1,2

5) коэффициент благоустройства (Кб) определяется по таблице 10:

Таблица 10

Благоустройство	Параметры	Коэффициент Кб
Спортивный зал		
Недостаточное	Освещение, водопровод, отопление	0,9
Минимальное	Освещение, канализация, водопровод, отопление	1,0
Нормальное	Освещение, канализация, отопление, душ	1,2
Актовые и зрительные залы		
Недостаточное	Частично отсутствуют унифицированные, стационарные посадочные места и (или) звуковая	0,7

	и световая аппаратура в нерабочем состоянии	
Минимальное	Имеются в наличии унифицированные, стационарные посадочные места (скамейки или стулья), звуковая аппаратура в рабочем состоянии	1,0
Нормальное	Имеются в наличии унифицированные, стационарные посадочные места (мягкие кресла), звуковая аппаратура и световая аппаратура в рабочем состоянии, имеются экран и кинопроектор	1,3
Помещения в учреждениях		
Наличие благоустройства		Коэффициент Кб
Отсутствие электроснабжения		0,5
Отсутствие водоснабжения		0,9
Отсутствие отопления		0,7
Отсутствие канализации		0,8
Отсутствие горячего водоснабжения		0,9

б) коэффициент периода аренды (Кпа) для всех типов объектов определяется по таблице 11:

Таблица 11

Период аренды (вид аренды)	Период аренды, час/мес.	Коэффициент Кпа
Единовременная	до 2	1,2
Периодическая	от 3 до 8	1,1
Регулярная	от 9 до 24	1,0
Интенсивная	от 25 до 32	0,8
Постоянная	более 32	0,7



**МЕТОДИКА  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА  
ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ**

1. Размер арендной платы за пользование имуществом комплексом (АПик) определяется по формуле:

$$\text{АПик} = \text{АПн} + \text{АПос (руб.)},$$

где

АПн - арендная плата за пользование недвижимостью, входящей в состав имущественного комплекса, определяется согласно [Приложению N 1](#) к постановлению (руб.);

АПос - арендная плата за пользование оборотными средствами и другими активами в части, определенной Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации (руб.).

2. Размер арендной платы за пользование оборотными средствами и другими активами (АПос) определяется по формуле:

$$\text{АПос} = \text{Сос} \times \text{Пар (руб.)},$$

где

АПос - размер арендной платы за пользование оборотными средствами и другими активами (руб.);

Сос - стоимость оборотных средств и других активов (руб.);

Пар - арендный процент, определяется на уровне ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на момент заключения договора аренды или дополнительного соглашения к договору аренды (%).